

# REALTY KOREA

## Market Report

### 2016 4Q | NO.14



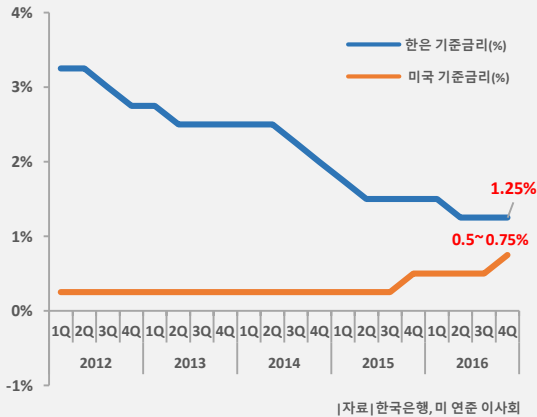
# Contents

---

- 02 2016.4Q Economic Market 거시적 동향 진단(1)~(2)
- 04 2017. Investor Guideline\_빌딩시장 전망
- 05 중·소형 빌딩 2016.4Q Market Analysis
- 06 중·소형 빌딩시장 거래규모 및 현황
- 07 거래시장 매수자 유형 및 금액대별 투자규모
- 08 매수자 유형별 투자 선호지역
- 09 투자 선호도로 분석한 매입 자산의 유형
- 10 [Summary] 도표로 보는 2016년 중·소형 빌딩 매매시장
- 11 [서울시] 금액대별 거래량 및 구별 매매거래 분포현황
- 12 [서울시 **용산구**] 주요 동별 거래현황 분석
- 13 [독서당로] 한남동/옥수동 Sector (A-1,2/B) 분류  
Sector A-1,2/B 內 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매가 동향
- 17 RK Research Reference Page

**트럼프노믹스 맞이한 美, 작년 12월 0.25%p 금리 인상...한은, 6개월째 1.25%로 동결**  
**美 금리인상 충격, 곧 국내 가계대출에 영향...그 중 변동금리 대출 리스크는 더욱 ↑**

한국은행 및 美 기준금리 추이



미국이 예상대로 지난 12월, 기준금리를 0.25%p 인상하여 현행 0.5~0.75% 수준에 도달했다. 이에 한은도 기준금리를 6개월째 연 1.25%로 유지하는 견해를 밝혔다. 향후 1년 간 연준(Fed)이 순차적으로 1%p 가량 추가 인상도 할 수 있어 한은의 금리 행보가 더 복잡해질 것으로 보인다. 미국이 금리를 올리면 우리나라도 약 6개월 안팎의 시차를 두고 금리 상승 압박을 받게 될 것이므로 한국 경제에는 타격을 입힐 수 있기 때문이다. 일단은 금리 인상으로 가계 부채가 불어나고 취약 계층 중심으로 대출 부실화 가능성이 커질 것이다.

이로 인한 소비 위축과 내수 악화로 경기 침체가 심화될 수 있어 오히려 금리인하를 고려해야 할 판국이다. 특히 우리나라 가계대출 중 금리인상의 직접적인 충격을 받는 변동금리 대출 비중이 70%에 이른다는 점도 큰 문제점으로 꼽힌다. 한은에 따르면, 부동산 담보대출 중 62.4%, 기타 대출 중에서는 95.1%가 변동금리 대출인 것으로 드러났다. 하지만 이러한 어려운 경제 상황임에도 한은이 현 기준금리를 언제까지나 유지하기는 어려울 것이라는 전망이 지배적이다.

한편, 한은은 올해 기준금리 결정회의 횟수를 줄이고 관련 자료 공개 범위를 확대하여 시장과의 소통을 강화하겠다고 의견을 제시했다.

**美 금리인상 여파→ 우리나라 대출금리, 가파른 상승세...소비 및 내수 위축 우려**  
**예·적금 금리는 거의 변동 無, 1% 초·중반에 그쳐...대출금리 인상과는 대조적**

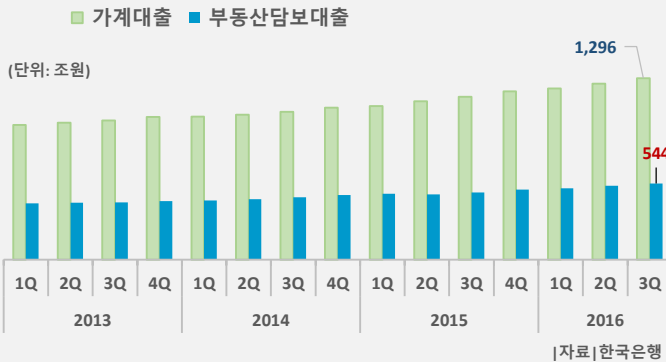
미국 금리인상으로 우리나라 은행들은 발빠르게 대출금리를 큰 폭으로 올리고 있다. 작년 7월, 시중 5대은행(KB국민은행, KEB하나은행, NH농협은행, 신한은행, 우리은행)측 분할상환 방식의 부동산 담보대출 금리 평균치는 약 2.6~2.9% 내외였다. 하지만 12월 기준 시, 대다수 금융권 대출 금리는 이미 3% 수준을 넘어섰다.

반면, 예·적금 금리인상을 서두르는 기색은 보기 어려운 실정이다. 대출금리 상승폭 대비 예·적금 금리 상승폭은 거의 미미하다. 최근 예·적금(1년 만기 상품)금리는 겨우 1% 초·중반 사이를 오가고 있다. 연 1.1% 에서부터 높은 수준이라 하더라도 1.5% 안팎인 상품이 대부분을 차지한다.

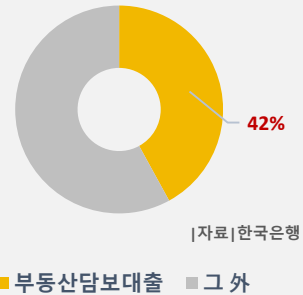
이와 같은 현상은 은행권의 '예대 마진을 통한 수익 확보 차원'에서 비롯되었다는 원인 분석이 지배적이며, 이는 결과적으로 국내 소비 및 내수 위축을 부추길 것으로 보인다.

3/4분기 가계대출, 약 1,300조원 육박...부동산 담보대출 금액도 ↑, 약 544조원 규모  
가계대출 중 **부동산담보대출 비중**...3/4분기 기준, **약 42%**에 달한 것으로 드러나

우리나라 가계대출 및 부동산담보대출 추이



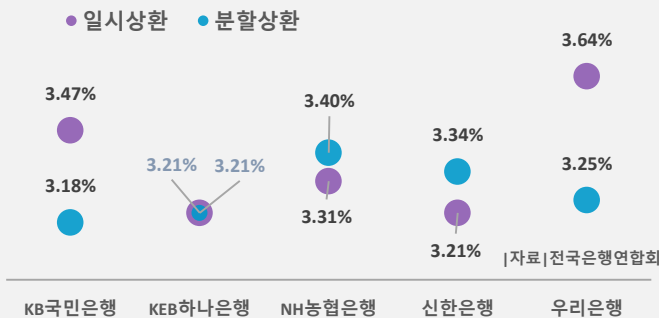
가계대출 중 **부동산담보대출 비중**  
현황 (2016.3Q 기준)



한국은행 자료에 따르면 2016년 3/4분기까지 집계된 우리나라 가계대출 규모는 약 1,300조원에 달한 것으로 나타났다. 이는 직전 분기 대비 무려 38조 1,700억원 가량 증가한 것이다. 개인 가계대출 중 부동산담보대출 액수는 3/4분기 기준으로 약 544조원이며 그 비중은 약 42%에 이르렀다. 부동산담보대출 규모는 전분기 대비 17조 973억원 증가한 것으로 분석되었다. 향후 부동산담보대출에 대한 규제 강화와 대출금리 상승으로 인한 대출 수요 감소를 예상해 볼 때, 부동산담보대출 증가폭이 얼마나 꺾일지에 대해 세안의 관심이 쏠리고 있다.

시중 5대은행 (일시/분할상환) 담보대출 평균금리...**3%대 훌쩍 넘어선 수준**  
**급격한 대출금리 상승...대출자 측 상환금액 부담, 갈수록 높아질 우려**

시중 5대은행 담보대출(일시/분할상환) 평균금리



전국은행연합회에서 2016년 12월 공시한 작년 11월의 시중 5대은행 (KB국민은행, KEB하나은행, NH농협은행, 신한은행, 우리은행) 부동산담보대출 금리 현황을 살펴보면, 대부분이 **3% 수준을 가볍게 넘어선** 것으로 조사되었다.

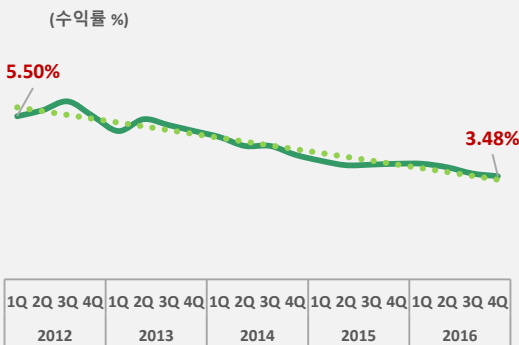
일시상환 방식의 평균금리는 연 **3.37%**, 분할상환 방식(만기 10년 이상)의 경우는 연 **3.28%** 정도이다.

우리은행의 일시상환 방식의 평균 금리는 무려 3.64%로, 시중 5대은행 중에서는 가장 높았다. KEB 하나은행의 일시상환과 분할상환 방식의 평균 금리는 동일하게 3.21%였으며, KB국민은행의 분할상환 방식 평균 금리는 3.18%로 가장 낮았다. 향후 대출금리 오름세가 더욱 가파르게 변할 경우, 대출자들의 금융 비용이 급격하게 늘어나 날이 갈수록 상환금액 부담은 커질 것으로 예상된다.

## [2016년 시장동향 정리] “최근 2년 간 중·소형빌딩 시장 성장세, 파죽지세”

2015~16년은 중·소형 빌딩 거래시장의 성장세가 가장 두드러졌던 시기였다. 2012~14년 연도별 거래량은 700여건 남짓이었지만 최근 2년 간은 연 1천 건 안팎으로 늘어난 것만 보아도 빌딩 시장 내 매도·매입 거래의 열기가 얼마나 뜨거웠는지 짐작할 수 있다. 거래금액 규모 또한 연간 5조원 중반 대에 이르렀으며 분기별로도 1조원 초반을 거뜰히 넘겼다.

2012~2016. 중·소형빌딩 투자수익률 현황



금리 변화는 어떠한가? '12년 1/4분기 3.25%에서 단계별 인하로 인해 '15년 부터는 1% 대로 진입, 현재는 1.25%에 머물고 있다. 좌측 그래프를 보면 최근 5년 간 중·소형빌딩 투자수익률 패턴도 기준금리의 하락세와 비슷하게 '12년 연 5~6%에서 '16년 4/4분기에는 연 3.48%까지 떨어졌다는 것을 알 수 있다. '15년에 기준금리 1% 수준에 들어서면서 **저금리** 기조의 본격화로, **최근 2년 간**은 특히 **leverage** 효과를 이용한 **부동산 투자가** 활황세를 보였다고 할 수 있다.

## 미국 금리인상 영향으로 대출금리 ↑, 부동산 가격거품 논란...매매 시장 위험요소로 '30억 이하 꼬마빌딩'...전체 매가는 낮아도 3.3m²당 가격, 상대적으로 훨씬 높은 경향

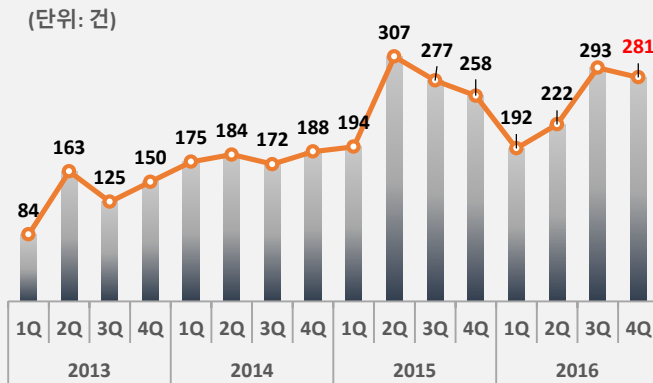
하지만, 작년 말 미국 금리인상을 시작으로 2017년에도 미 연준이 연내 4차례 정도 추가 인상을 예고하고 있어 우리나라도 점차 시중금리 인상 압박을 받을 것으로 보인다. 이로 인해 직접적으로 시중은행 대출금리가 이미 3%를 넘어서 그 후반 대를 바라보는 지금, 대출 규제까지 강화되어 앞으로는 투자에 있어 **저금리** 호황을 예전만큼 누리기는 어렵게 되었다.

또한 매매가격 수준이 고점까지 올랐다는 부동산 '**거품 논란**'도 꾸준히 제기되어온 바, 위험 회피 차원에서 거래를 미루는 **관망세**를 더욱 키울 수 있는 가능성도 다분하여 이러한 요소들은 거래시장 확장에 위험 변수들로 작용할 수 있다.

특히 이러한 체감도는 '**30억 이하**'의 꼬마빌딩에서 직접적으로 느낄 수 있다. 이보다 전체 매가가 더 높은, 비슷한 위치의 건물들 대비 3.3m²당 가격은 훨씬 센 경향을 보이고 있다. 이미 높아진 가격 수준은 대·내외 경제 변화와 매도·매수자의 상황에 따라 내려갈 수도 있겠으나 급격히 하강하지는 않을 것으로 예상된다. 건물을 파는 주체가 급히 자금을 마련해야 하는 등의 돌발 상황이 발생하지 않는 이상, 소유한 건물 가격에 대한 높은 기대 수준을 낮추기란 쉬운 문제가 아니며 부동산은 기본적으로 '**장기적 투자**'의 성격이 강하므로 **궁극적으로는 지가 상승을 통한 자본 이익**을 가져다 줄 수 있는 강점을 지니고 있기 때문이다. 불확실한 경제 상황과 더불어 이러한 정황을 고려할 때, 올해 빌딩 시장은 긍정적일 경우 보험세이거나 평균적으로는 하락세로 접어들 수 있다고 추정된다.

2016년 4/4분기 총 거래량 281건... 전분기 대비 12건 감소, 하락폭 4.1%P  
3/4분기 기점으로 올해 첫 하락세 보여...전년 동기 대비 23건↑, 약 9%P 증가

각 해당연도 분기별 거래건수 종합 현황



2016년 4/4분기 거래량은 **281건**으로, 올해 들어 3/4분기까지 이어졌던 거래 상승세가 소폭 하락 국면으로 돌아선 양상을 띄었다.

이는 좌측 그래프에서 나타난 바와 같이 전년 동기(258건) 대비 약 9%P 올라간 23건의 거래 증가량을 보였으며, 전분기(293건) 대비로는 12건 줄어들어 감소폭은 4.1%P로 조사되었다.

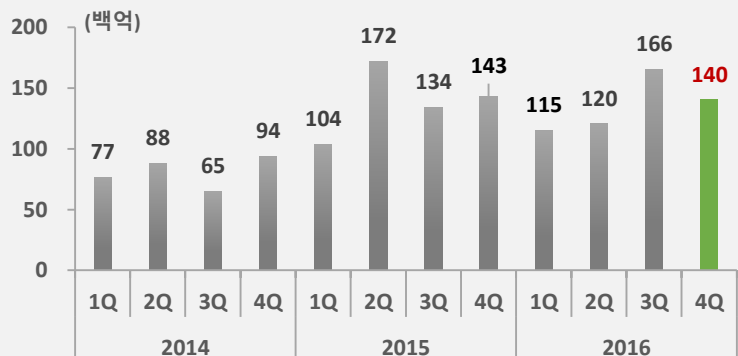
이로써 4/4분기까지 집계한 올해 총 거래량은 988건으로 분기별 평균 건수는 247건이며, 전년 분기별 평균 건수 (259건) 대비 12건 감소한 4.63%P의 하락폭을 기록하였으며, 당분기 거래량은 '15년 분기별 평균치보다 22건 늘어나 8.53%P 상승폭을 보여주었다. 2016년 3/4분기까지 지속된 거래 증가세가 4/4분기에는 하락 추세로 전환된 모습이며 분기별 거래량 기준을 300건으로 볼 경우, 이를 6%P 만큼 밑도는 수준인 것으로 해석된다.

4/4분기 거래규모 (중·소형 빌딩 매매금액 500억 미만 대상) **약 1조 4천억원.**  
전분기 대비 **약 2천6백억원 감소**, 규모 하락폭은 15.7%P

'16년 4/4분기 거래금액은 약 1조 4,000억원 수준으로 전분기 대비 **약 2,600억원** 가량 떨어진 수치이며, 전년 동기 대비로는 300억원 가량 감소하여 거래규모는 약 2.1%P 정도 줄어들었다.

4/4분기 규모는 1조 중반대를 1천억원 가량 하회하는 수준으로, 전년 동기 대비 거래량은 많았으나 거래규모 총액은 오히려 적은 것으로 드러났다.

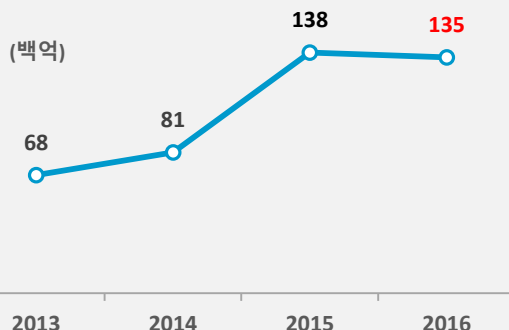
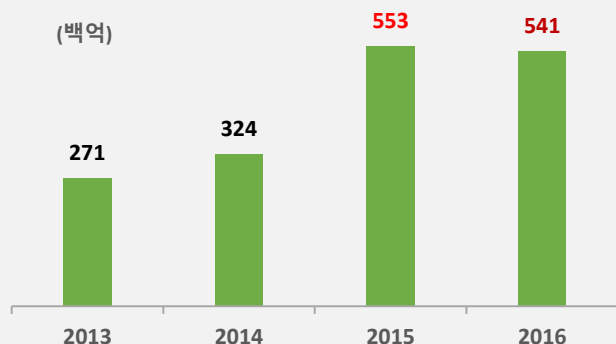
2016.4Q 종합 분기별 거래금액 규모



2016년 4/4분기 단독, 총 거래금액 약 1조 4천억원... 올해 전체 규모, 5조 4천1백억원  
분기별 평균 거래금액은 1조 3천5백억원...작년 대비 3백억원↓, 2.17%p 줄어든 수준

각 연도별 거래 금액 규모 현황 (16.4Q 기준)

분기별 평균 거래금액

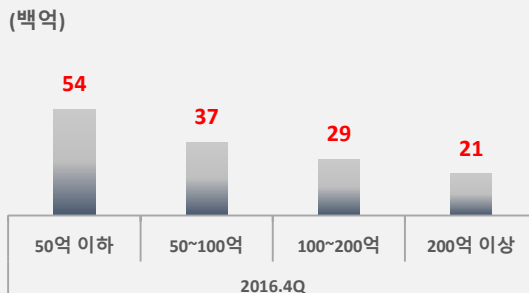
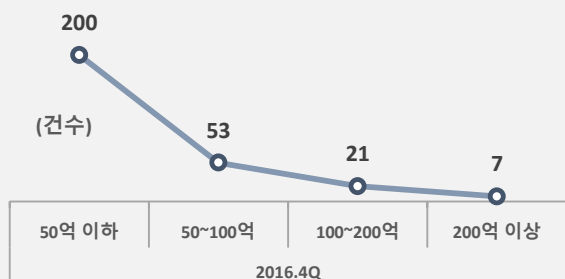


'16년 4/4분기 단독 총 거래금액은 1조 4천억원이며 올해 총 규모는 5조 4천100억원 으로 나타났다. 분기별 평균 거래금액은 1조 3,500억원으로, 작년 평균 수준인 1조 3,800억원 대비 약 300억원 가량 감소하여 그 하락폭은 2.17%p이다. 올해 시장도 작년처럼 5초 중반대에 근접한 거래규모를 형성하였으나 전년 대비 1천200억원 가량 축소된 것으로 분석되었다. 이로써 최근 2년 간 분기별 평균은 1조원 초반대, 한 해 동안의 시장 규모는 5조원 중반 수준을 확보한 것으로 해석할 수 있다.

'50억 이하' 거래량 비중, 71.2%...거래금액 5천4백억원, 당분기 전체 거래 규모의 38%  
거래규모는 '50~100억' 에서 약진현상, 4/4분기 규모의 26.2%...전분기 대비 1.3배 ↑

2016.4Q 금액대별 거래현황

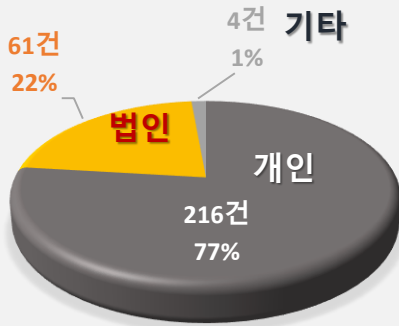
2016.4Q 금액대별 거래규모



4/4분기 총 거래량(281건)의 약 72.1%는 '50억 이하' 200건으로, 그 거래규모는 약 5,400억원이다. 올 분기는 타 분기 대비 '50~100억' 금액대 거래량의 약진이 두드러진 것으로 파악되었다. '50억 이하'와 '100억 이상' 금액대에서는 전분기보다 그 거래량이 모두 감소 현상을 보였다. 반면, '50억~100억' 에서는 거래량이 11건 증가, 거래금액은 약 1.3배 늘어나면서 이 구간에서는 올 분기 거래규모의 26.2%에 이르는 비중을 차지하는 것으로 분석되었다.

개인의 시장 참여율, 약 80%까지 근접...올해 들어 가장 큰 비중 차지  
 법인은 22%, 기타는 1% 기록...전분기 대비 각 각 하락/보합세 나타나

2016.4Q 투자자 유형별 거래량

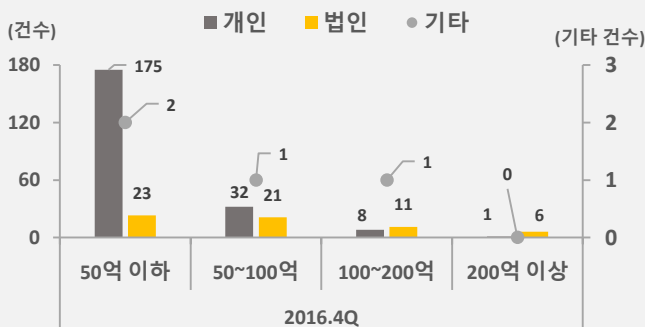


'16년 4/4분기 총 매수 거래(281건) 중 개인 투자자는 216건을 매입하며 전체의 77%를 차지, 법인 거래량은 61건(22%), 기타 유형 매수는 4건(1%)인 것으로 조사되었다.

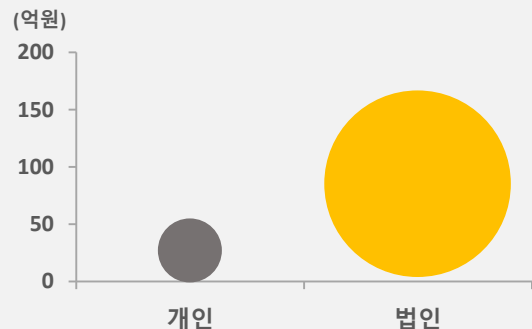
이번 분기에 들어 개인의 매수 비중이 더욱 증가하여 무려 80%까지 확대된 것을 알 수 있다. 법인은 20% 초반대의 비중을 기록, 기타 유형은 1%를 기준으로 거의 변함이 없는 보합현상을 나타냈다.

개인 투자자, '50억 이하' 구간에 꾸준히 투자...가장 선호하는 금액대 자리 지켜  
 법인은 올 분기 '50억 이하'와 '50~100억'에 비등한 투자... '50억 이하'까지 매수세 확장

2016.4Q 매수자 유형별 금액대 투자 현황



주요 유형 [개인/법인] 투자 집중 금액대

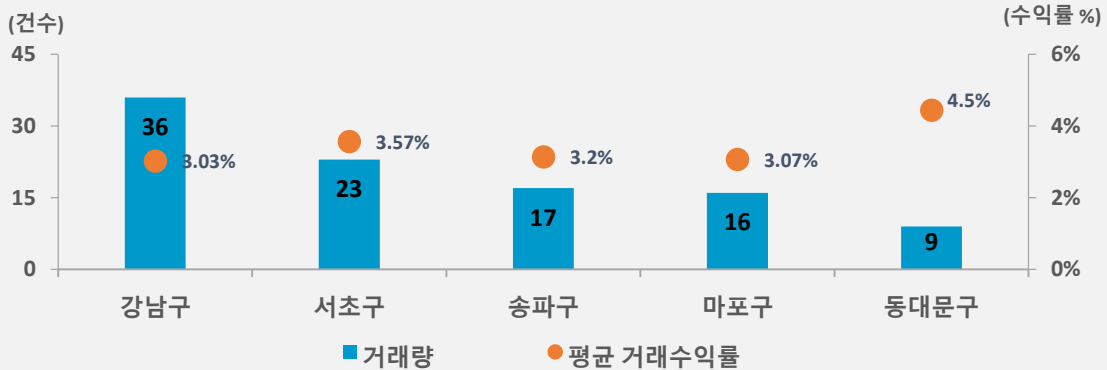


4/4분기 '50억 이하' 구간 내 개인 거래량은 175건으로, 본 금액대 내 거래량(총 200건)의 87.5%에 이르는 거래를 일으켰다. 당분기에는 '50억 이하'와 '50~100억' 구간에서의 법인 매수 거래량이 비등한 수준을 보였으며 '200억 이상'의 거래량은 오히려 전분기 대비 늘어났다. 반면, 개인은 '200억 이상'에서 3/4분기 보다 거래량 감소세를 띄었으며 '100~200억' 금액대에서는 보합세를 보였다. 이번 분기에는 법인의 경우, '100억 이하'에서 약 72% 가량 투자한 것으로 분석되었다.



개인 선호도 상위 5순위 구... 강남구/ 서초구/송파구/ 마포구/ 동대문구 순  
거래수익률, 동대문구 최대...장안동 모텔, 회기동 유명 패스트푸드 입점 건물 수익률 고

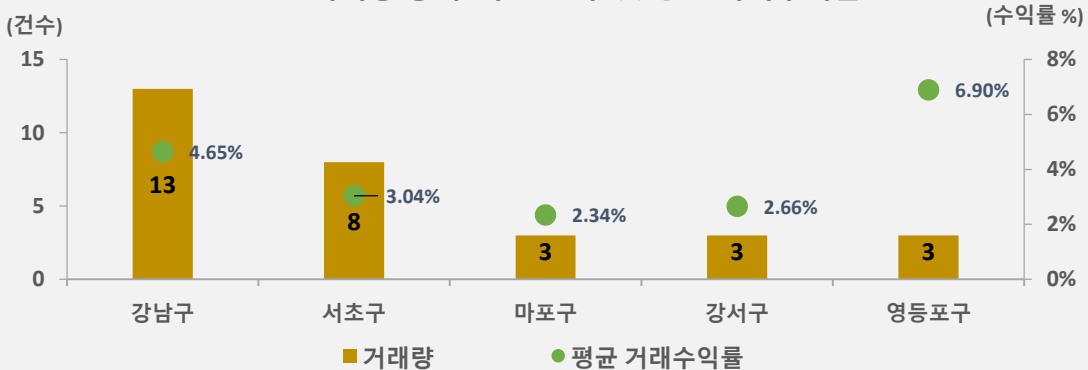
개인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5순위 구는(거래량 기준) 강남구, 서초구, 송파구, 마포구, 동대문구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 3.03%, 서초구 3.57%, 송파구 3.2%, 마포구 3.07%, 동대문구 4.5%로 나타났다. 상위 5순위 구 중 **동대문구**에서 돋보이는 사례들 중에서 수익률 8%대 장한로 이면의 모텔을 비롯, 회기동 경희대 대학가 인근의 유명 햄버거 프랜차이즈 전문점이 전 층을 임차 중인 빌딩의 경우, 거래 당시의 투자수익률이 4% 중반대를 상회하는 것으로 확인되었다.

법인 선호도 상위 5순위 구... 강남구/ 서초구/ [마포구, 강서구, 영등포구] 포진  
마포/강서/영등포구는 거래량 3건 순위...거래수익률은 영등포구 최대, 강남구 뒤이어

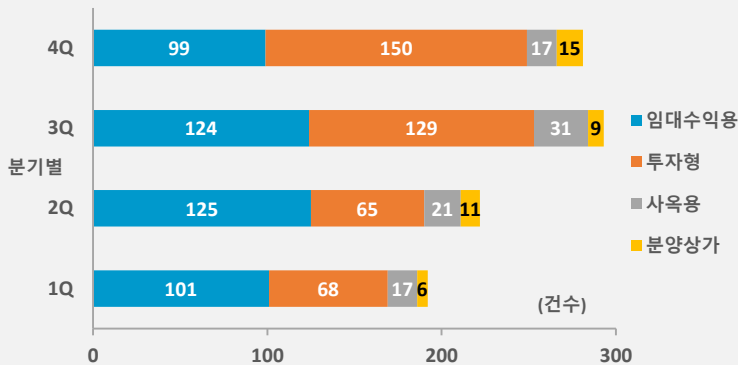
법인 거래량 상위 5구별 건수 및 평균 거래수익률



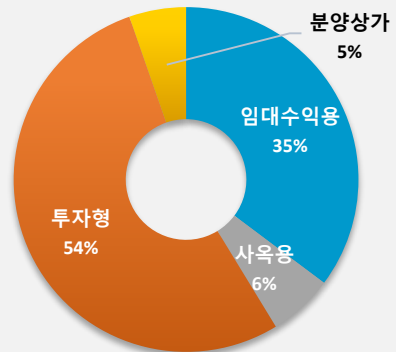
법인 측 투자 선호지역으로 서울시 상위 5개 구는(거래량 기준) 강남구, 서초구, 마포구, 강서구, 영등포구로, 강남/서초구를 제외한 나머지 3구는 거래량 동 순위로 확인되었다. 각 구별 투자수익률은 강남구 4.65%, 서초구 3.04%, 마포구 2.34%, 강서구 2.66%, 영등포구 6.9% 선이다. **영등포구**는 당산동 오피스텔 건물 지하에서 **피트니스 센터가 영업 중인 분양상가**가 거래가 반영되었으며 수익률이 무려 10%에 달해 해당 구의 평균 수익률 수치가 높게 나타났다. 그 뒤를 이은 **강남구**의 경우, 역삼 GFC 이면에 다수의 **소호 사무실**로 구성된 근생빌딩이 수익률 5% 대에 매각된 것으로 드러났다.

**투자형 증가세 뚜렷, 분양상가 거래량도 상승...두 자산 유형, '맑음' 현상**  
**임대수익용&사옥용 거래량, 동반 하락...각 각 20%P, 45.2%P 감소하며 '흐림'**

2016.4Q 매입된 자산 유형별 거래 현황



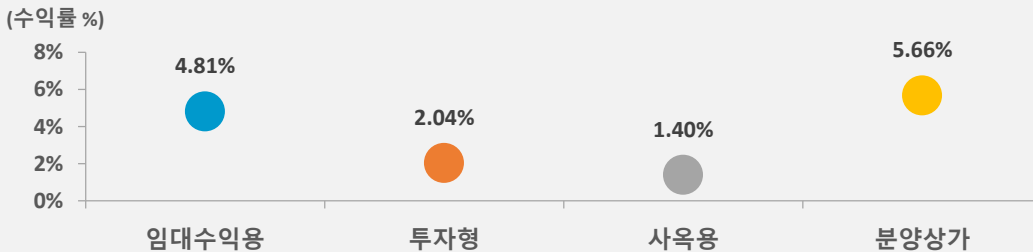
2016.4Q 자산 유형별 비중 현황



4/4분기는 투자형과 분양상가의 거래량이 동반 상승한 반면, 임대수익용과 사옥용은 함께 그 거래량이 줄어들었다. 투자형 자산은 전분기 대비 21건 ↑, 상승폭 16.3%P로 뚜렷한 거래 증가세를 나타냈고, 분양상가도 올해 들어 가장 많은 거래량을 기록하면서 6건 ↑, 67%P 만큼 늘어났다. 이와는 대조적으로 임대수익용은 25건 ↓, 20.2%P 하락하였으며 사옥용은 14건 ↓, 45.2%P 감소하였다. 이번 분기에는 투자형 비중이 전체의 절반을 넘어서면서 기존에 지속되었던 임대수익용 자산 선호 양상이 어떻게 변할 것인지에 대해 꾸준한 관찰이 요구될 것으로 판단된다.

**자산 유형별 요구수익률 평균 수준...모든 유형에서 하락세 보여**  
**임대수익용 4.81%, 투자형 2.04% 사옥용 1.4%, 분양상가 5.66%로 나타나**

자산 유형별 평균 거래수익률

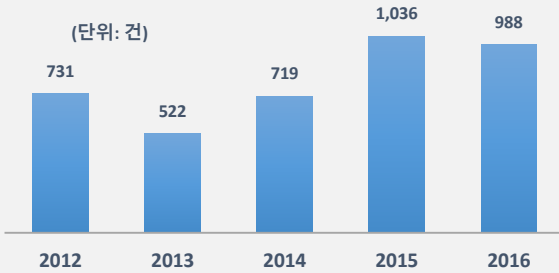


4/4분기에 거래된 자산 유형별 거래수익률 평균 수준을 조사한 결과, 임대수익용 4.81%, 투자형 2.04%, 사옥용 1.4%, 분양상가 5.66% 인 것으로 분석되었다. 전분기 대비 모든 자산 유형에서 평균 수익률의 하락세가 이번 분기의 특징이다. 각 유형별 하락폭은 임대수익용 0.02%P, 투자형 0.01%P, 사옥용 0.84%P, 분양상가 0.12%P로 사옥용의 감소폭이 가장 크게 나타났다.

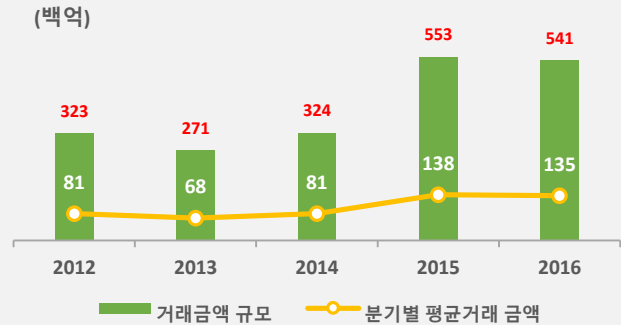
# [Summary] 도표로 보는 2016년 중·소형 빌딩 매매시장



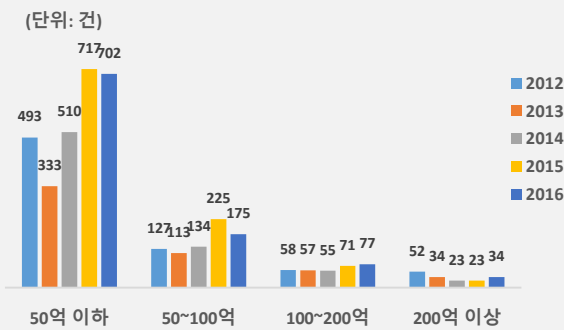
각 연도별 거래량 현황



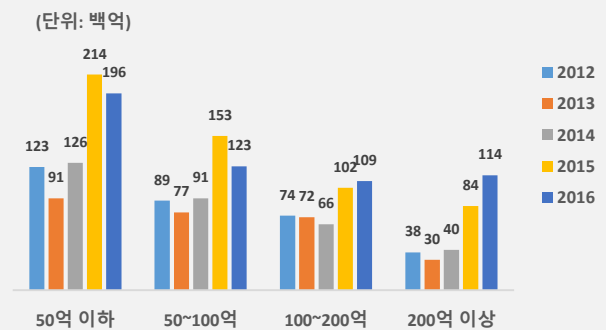
각 연도별 거래 규모 및 분기별 평균 거래금액



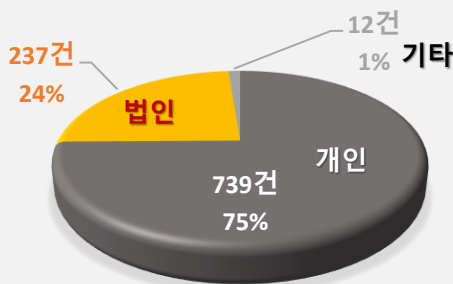
각 해당연도 금액대별 거래건수 현황



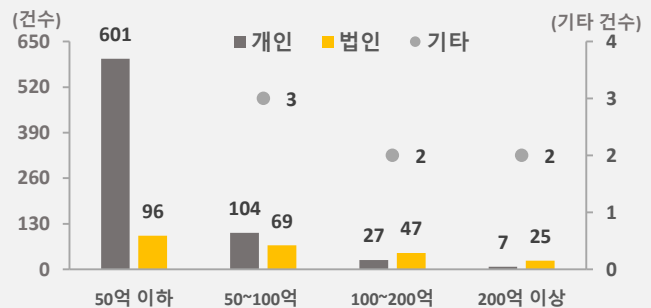
각 해당연도 금액대별 거래금액 규모



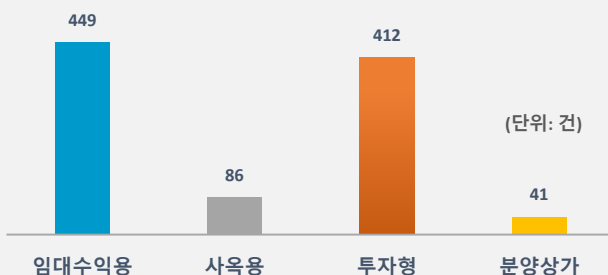
2016. 투자자 유형별 거래량



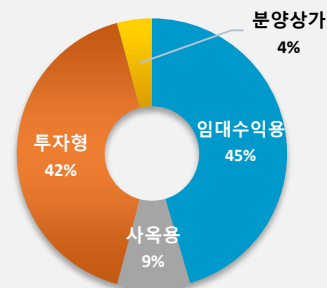
2016. 매수자 유형별 금액대 투자 현황



2016. 자산 유형별 매입 건수 현황

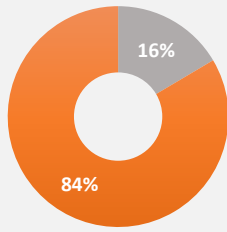


2016. 자산 유형별 비중 현황



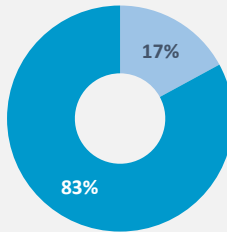
전체 거래량 중 **서울시 비중...4/4분기 83%, 올 한 해로는 84%로 거의 차이 없어**  
**거래량 증가는 '50~100억' & '200억 이상', 감소는 '50억 이하' & '100~200억'에서**

2016. 전체 거래량 중 서울시 비중



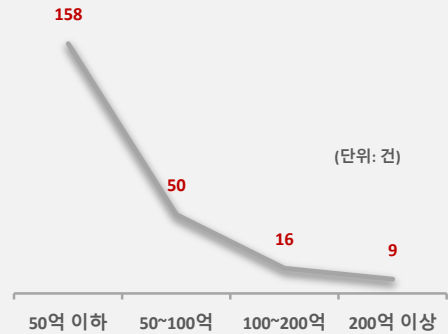
■ 서울시 외 ■ 서울시

2016.4Q 전체 거래량 중 서울시 비중



■ 서울시 외 ■ 서울시

16.4Q [서울시] 금액대별 거래량

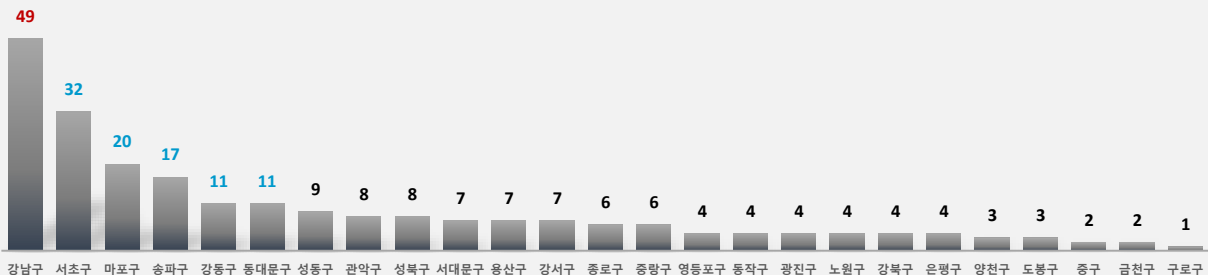


이번 4/4분기 거래량(총 281건) 중 **서울시**에 소재한 중·소형 빌딩 거래건수는 **233건**으로, **전체의 약 83%**의 비중을 차지하였다. 2016년 한 해 전체의 비중(84%)과도 거의 차이가 없는 수준이다. 당분기 서울시 거래량은 전분기 대비 12건 감소, 하락폭은 약 5%p로 나타났다. 한편, 서울시 외 지역의 거래건수는 48건으로 작년과 동일하였다. 이제 중·소형빌딩 매매 시장에서 **'서울시'** 비중은 분기별, 연도별 시기를 불문하고 약 85% 수준을 확보한 것으로 보이며 이러한 경향은 추후 계속될 것으로 예상된다.

서울시 거래량(233건) 중 **'50억 이하'**에서 **158건(서울시 기준, 비중 67.8%)**으로 전분기 대비 21건 감소, 11.7%p 가량 하락폭을 기록하였으며, 거래량 **감소**는 '100~200억 이상'(16건)에서도 6건 발생하였다. 반면, 전분기 대비 거래량 **증가**는 '50~100억'(50건)과 '200억 이상'(9건)에서 각각 14건, 1건씩 일어난 것으로 조사되었다.

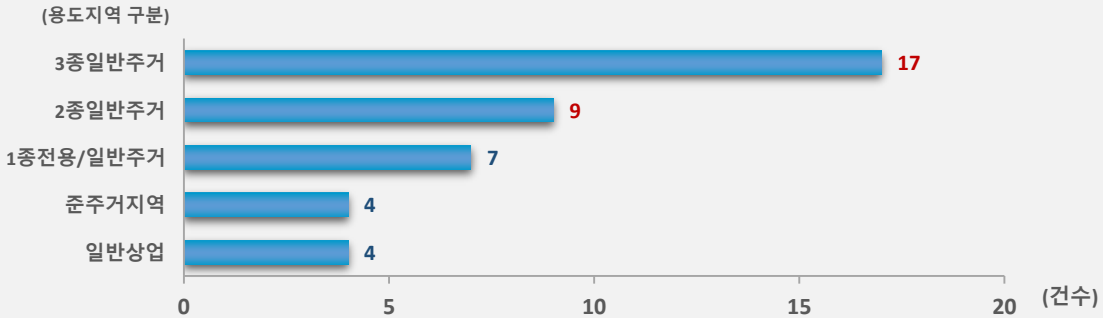
**[서울시 내 구별 거래량 분포] 거래량 상위 5구...강남구/서초구/마포구/송파구/강동·동대문구**

16.4Q **서울시** 내 구별 거래건수 분포 현황 (단위: 건)



[용도지역별 분류] 대표 용도지역은 **3종일반주거**...올 한해 용산구 거래량의 41.5%  
2,3위는 2종일반주거&1종일반주거, 준주거지역&일반상업지역 거래량은 동일

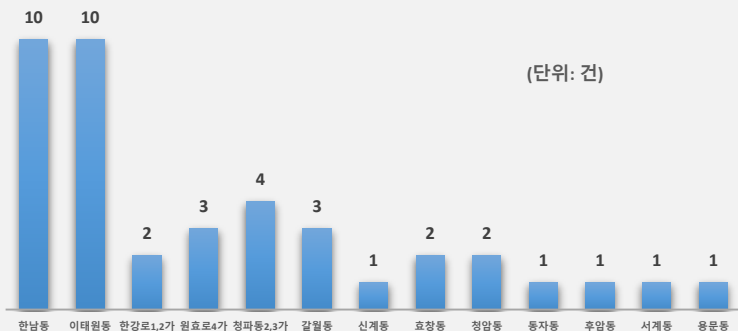
2016. [용산구] 용도지역별 거래 현황



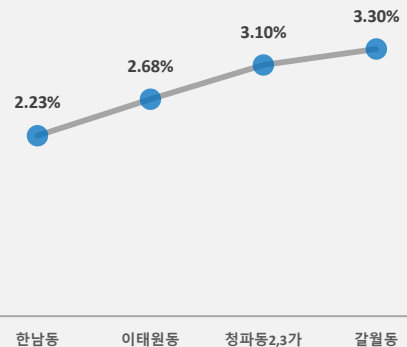
2016년 올 한 해 **용산구** 거래량은 총 41건이며, 그 중 17건(41.5%)은 '**3종일반주거지역**' 인 것으로 조사되면서 **용산구**에서 가장 많은 거래가 있었던 용도지역으로 떠올랐다. '2종일반주거'는 9건(22%), '1종전용/일반주거'의 경우 7건(17.1%)으로 이 둘은 서로 4.88%p 만큼 격차를 보였다. 준주거지역과 일반상업지역은 각 각 3건으로 동일 거래건수를 기록하였다. '3종일반주거' 거래건수를 100%로 간주하여 비교할 경우, 이에 대비 '2종일반주거'는 53%, '1종전용/일반주거'는 41.2%, '준주거' 및 '일반상업지역' 거래량은 23.5% 수준에 이르는 것으로 분석되었다.

[용산구 내 주요 동별 거래량] **한남동, 이태원동에서 최대... 거래량 10건으로 동일**  
[동별 평균 투자수익률] **갈월동/청파동2,3가 3%대, 한남동/이태원동은 2% 초·중반대**

2016. 서울시 용산구 내 주요 동별 거래건수 분포 현황



주요 4개 동별 평균 수익률(%) 현황



용산구(총 거래량 41건)에서 거래가 일어났던 13개 동의 현황을 조사한 결과, **한남동과 이태원동**이 각 각 10건으로 동일, **가장 많은 거래를 보인 동**으로 확인되었다. 청파동2,3가 4건, 원효로4가와 갈월동은 동일하게 3건을 기록, 그 외 나머지 동은 1~2건 거래에 그쳤다.

용산구 내 주요 4개 동별 평균 수익률을 살펴보면 **갈월동**이 **3.3%**로 **최고치**였으며, 청파동2,3가는 **3% 초반대**의 문턱을 겨우 넘는 수준이다. 한편, **한남동과 이태원동**은 각 각 **2.23%, 2.68%**로 나타났으며 대체적으로 **2% 초·중반** 사이에 머무는 것으로 해석할 수 있다.



‘독서당로’는 한남역~한남오거리, 옥수동을 거쳐 금남시장 방면의 금호동, 응봉삼거리에 이르는 약 3km 구간의 도로이다. 당사에서는 예술 문화의 거리로 떠오르는 ‘독서당로’ 상의 **한남동(Sector A-1,2)**과 **옥수동(Sector B)**을 조망하였다.

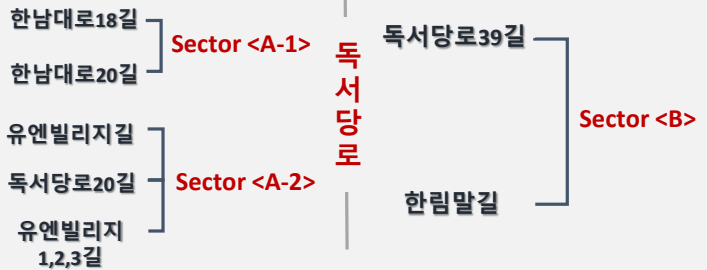
한남동은 ‘독서당로’를 중심으로 볼 때, (한남오거리~한남더힐/유엔빌리지~대사관 거리) 왼편은 Sector A-1, 오른편은 Sector A-2로

구분하였다. 대사관 거리 근방의 외국인 학교들과 주거 밀집 지역의 언덕길 상향 방면으로는 옥수동이 시작되는 Sector B로, 극동그린아파트 단지 초입의 주유소~옥수고가차도가 지나는 동호로까지 그 구간을 한정하였다.

각 섹터 별로 대로변 및 이면의 세부 도로명 별 3.3㎡당 평균 매매가격을 도표화 했으며, 최근까지 신축/리모델링이 활발히 진행 중인 ‘**한남대로 18길,20길**’의 연도별 3.3㎡당 매매가격 증감액과 그 증감률을 추가적으로 분석하였다.

## 한남동

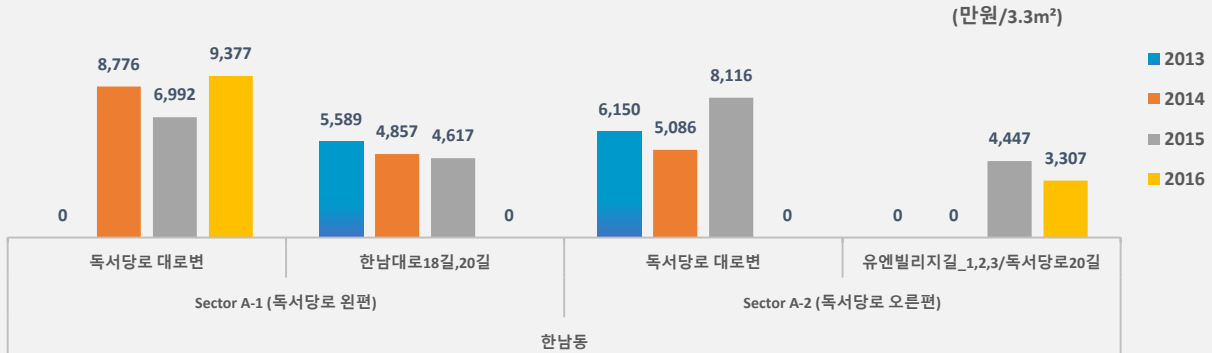
## 옥수동





[Sector A-1] 대로변 上 대사관 사옥 매각...3.3m²당 무려 9,377만원 수준까지 올라서  
[Sector A-2] 외국인 어린이 유치원 건물... 2015년 말, 3.3m²당 8천만원 초반 매각

[한남동\_Sector A-1,2] 독서당로 기준\_세부 도로명 별 3.3m²당 평균 매매가격 현황



당사에서 2013년부터 올해 하반기까지 한남동을 관통하는 ‘독서당로’ 상의 좌, 우측 대로변/이면의 주요 매매사례를 분석한 결과, 왼편 Sector A-1 대로변의 경우 올해 3월 경, 대사관 건물이 **3.3m²당 9,377만원**에 거래되어 이 일대에서 그 어느 때보다 가장 높은 가격 수준을 형성한 것으로 파악되었다.

그 이면으로 ‘한남더힐’, ‘리첸시아’를 비롯한 주거 단지가 형성되어 있는 ‘한남대로 18길,20길’은 독특한 개성이 돋보이는 레스토랑/음식점, 베이커리·카페 등이 상당수 들어선 분위기 속에서 근생 건물의 신축과 단독 주택의 리모델링이 지금까지도 활발하게 진행 중이다. 최근 3년 전부터 작년까지의 매가 추이를 보면, 평균적으로 **3.3m²당 4천만원 후반대~5천만원 중반** 사이에서 거래가 이루어졌음을 알 수 있다.

‘독서당로’ 오른편인 Sector A-2 대로변은 주로 사옥과 외국인 학교/어학원, 유엔빌리지와 같은 고급 주거 배후 세대가 형성되어 있으며, 외국인 어린이 유치원이 임차 중인 건물이 작년 말 경 **3.3m²당 8,116만원**에 팔리면서 한남오거리 초입 코너의 유명 커피 프랜차이즈 전문점의 거래 가격 수준 (**‘13년 12월, 3.3m²당 6,150만원 선에 거래**) 보다 무려 **3.3m²당 약 2천만원 가량 지가 상승**이 일어난 것으로 분석되었다.

한편 그 이면의 ‘유엔빌리지길’을 따라 들어서있는 주거용 단독주택과 빌라의 경우, 최소 **3.3m²당 3천만원 초반대**에서 높게는 **4천만원 중반대**까지 매입된 사례들이 조사되었다.

## [참고 사례] ‘한남더힐’ 인근, 주한 멕시코대사관 건물...개인 투자자 간 거래



소재지 : 서울시 용산구 한남동 33-6

대지: 156.00m²[47.19 PY] /연면적: 568.17m²[171.87 PY]

규모: 지하1층/지상5층

매매금액: 442,500 만원

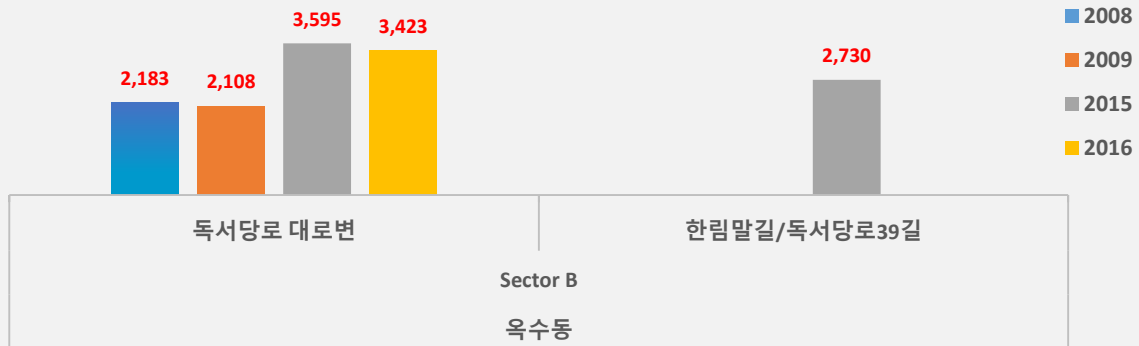
**토지 3.3m²당 매매가격: 9,377 만원**

계약일: 2016-02-01, 잔금일: 2016-03-10

연예인도 매입한 독서당로 대로변 근생건물 ...3.3m<sup>2</sup>당 평균 3천만원 중반대에 매각  
[이면도로] '한림말길', '독서당로39길', 주택 밀집지역... 3.3m<sup>2</sup>당 2천만원 후반 수준

[옥수동\_Sector B] 독서당로, 한림말길 기준\_세부 도로명 별 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매가격 현황

(만원/3.3m<sup>2</sup>)



'한림말길', '독서당로39길'과 '독서당로'가 만나는 GS주유소 초입의 옥정 중학교부터 본격적으로 시작되는 옥수동은 극동그린/래미안옥수리버젠 단지를 비롯하여 대규모 아파트 배후 세대가 두텁게 형성되어 있다. '독서당로' 좌우 대로변과 이면도로는 대부분 아파트 단지가 들어서 있으며, 주변 거주민들의 생활 수요를 대상으로 한 상권은 독서당로 이면보다는 거의 대부분 대로변에 집중되어 있다.

그 중에서도 중·소형 빌딩들은 상대적으로 독서당로 우측 대로변에 분포되어 있으며, 상기 도표에 나타난 바와 같이 '10~'14년 사이에는 뚜렷한 매각 사례가 관찰되지 않았기 때문에 '08~'09년, '15~'16년에 조사된 사례들을 토대로 작성하였다. 작년 3월에는 배우 수애씨가 극동그린APT 초입 대로변, 3층 규모의 근생 건물을 3.3m<sup>2</sup>당 3,595만원에 매입한 것으로 확인되면서 이 주변에 대한 관심은 급물살을 타게 되었다. 과거에 편의점, 헤어샵, 체형관리실, 플라워샵 등의 임차 업종으로 구성되었던 이 건물은 현재 명도를 마치고 리모델링이 진행 중이다.

'16년에는 새마을금고, 베이커리 카페, 학원/독서실이 영업 중인 근생빌딩이 3.3m<sup>2</sup>당 3,763만원, 자동차 경정비 업체/카페가 들어간 건물은 3.3m<sup>2</sup>당 3,083만원 매입되어 '독서당로' 대로변의 매가는 3천만원 중반대 수준을 형성 중인 것으로 분석되었다. '08~'09년에는 동물병원 건물과 세차장/자동차 수리점이 3.3m<sup>2</sup>당 2천만원 초반대에 매각되었다. 한편, 주거 지역의 성격이 짙은 이면의 '한림말길'과 '독서당로39길' 인근으로는 다가구 건물이 작년 3월 경, 3.3m<sup>2</sup>당 2천만원 후반대에 거래되었다.

[참고 사례] 옥수동 근생건물... 연예인 수애 매입, 명도 후 리모델링 공사 진행 중



소재지 : 서울시 성동구 옥수동 450-21

대지: 331.01m<sup>2</sup>[100.13 PY] /연면적: 600.13m<sup>2</sup>[181.54 PY]

규모: 지하1층/지상3층

매매금액: 360,000 만원

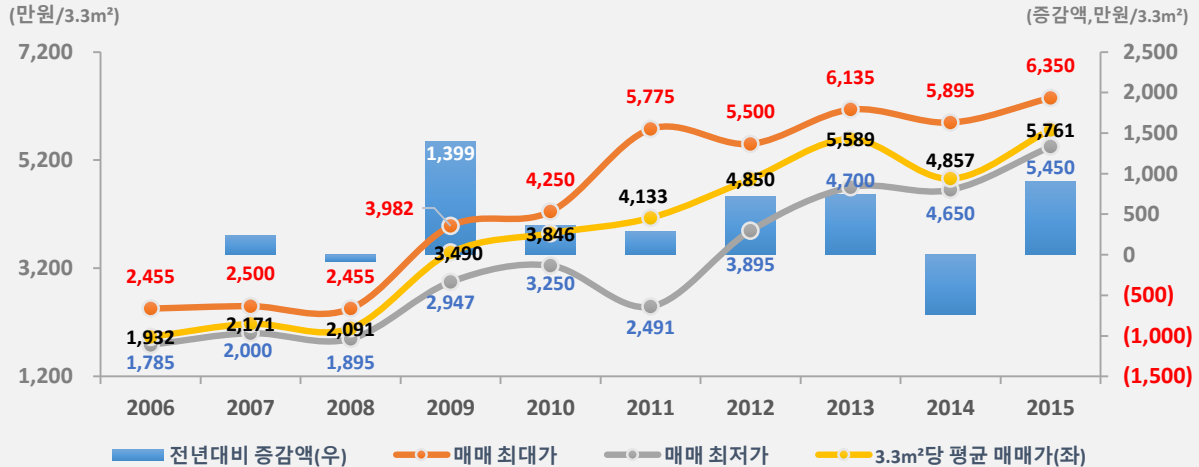
**토지 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격: 3,595 만원**

계약일: 2015-03-20, 잔금일: 2015-06-05



[평균 매매가] '12년 부터 3.3㎡당 평균 매매가, 5천만원 근접...現 6천만원 초반까지 ↑  
[전년대비 증감액] 최근 10년 사이, 2009년에 최대치로 나타나...약 1,400만원/3.3㎡

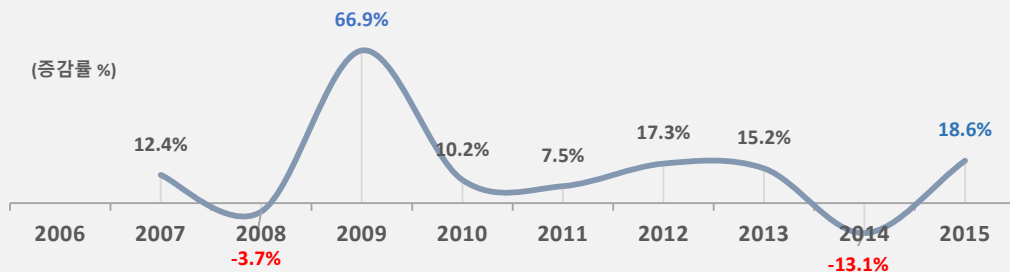
연도별 3.3㎡당 평균 매매가와 전년대비 증감액



'06 ~'15년까지 Sector A-1 이면의 '한남대로18길,20길'의 평균 매매가는 '09년도에 3,490만원/3.3㎡, 전년대비 증감액은 최근 10년 사이 최대치인 1,399만원/ 3.3㎡로 나타났다. '11년 부터는 평균 가격 수준이 4천만원 선을 넘어섰으며 '13년에는 매매 최대가가 처음으로 6천만원 대를 기록하였다. 전체적으로 평균 매매가는 꾸준한 오름세이며, 가장 최근인 '15년에는 5천만원 후반까지 올라섰음을 확인할 수 있었다.

[전년대비 증감률] '09년도 증가율, 약 67%로 최대치... '15년도 증가율, 20% 하회 수준

연도별 전년대비 3.3㎡당 평균 매매가 증감률



'한남대로18길,20길'의 최근 10년 간 전년대비 3.3㎡당 평균 매매가 증감률은 '09년도에 66.9%로, 전체 조사 기간 중 최대치인 것으로 분석되었다. '08년과 '14년에는 유독 감소세가 두드러져 평균 매매가가 마이너스 성장을 보였으며 그 외의 시기에는 대체적으로 10%를 기준으로 하여 증가/감소를 반복하는 패턴으로 나타났다. '15년에는 18.6%로, 그 증가율은 약 20% 선을 소폭 하회하는 것으로 드러났다.

## 조사개요

**지 역:** 서울시 전 지역(총 25개 구) 주요 상권 형성지 및 수도권(경기도/인천시)

**대 상:** 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 다가구주택, 분양상가

**조 사 방 법:** Realty Korea Database 보유(총 75,200건) 자료 중 약 7,637건의 매각자료 분석 및 현장 답사

**조 사 내 용:** 2016.4Q Economic Market 거시적 동향진단  
 2017. Investor Guideline\_빌딩시장 전망  
 분기별/금액대별 거래량 및 거래금액 규모  
 매수 유형별/금액대별 거래량/투자 선호지역별 거래량 및 투자수익률  
 매입 자산 유형별 거래량/전체 대비 비중 및 수익률 분석  
 [서울시] 금액대별 거래량 및 구별 매매거래 분포현황  
 [Summary] 도표로 보는 2016년 중·소형 빌딩 매매시장  
 [서울시 용산구] 주요 동별 거래현황 분석  
 [독서당로] 주요 2개 동 구역 분류 및 각 Sector 內 대로변/이면, 세부 도로명 별 매매가격 동향

**조 사 기 간:** 2016.10.01~2016.12.31

## 중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

**자산 유형별:** 임대수익용/ 투자형/ 사옥용/ 분양상가

**빌딩 규모별:** 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩

**매수자 유형별:** 개인/ 법인/ 기타

**투자 금액대별:** 50억 이하/ 50~100억/ 100~200억/ 200억 이상 (중소형 빌딩 기준, 500억 미만)

## 2016.4Q [지역 분석] 선정 지역 및 조사 기준/항목

**선 정 지 역:** 서울시 용산구 한남동/ 성동구 옥수동 일대 (**독서당로 기준**)

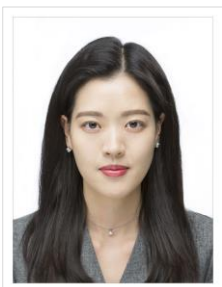
**조 사 연 도:** 2006~2016년 4/4분기

**조 사 내 용:** 주요 2개 동 구역 분류 및 세부 도로명 별 위치: **Sector A-1,2/ Sector B**로 구분  
 → Sector A-1,2(한남동), Sector B(옥수동)  
 각 Sector(A-1,2/B)에 대한 독서당로 **대로변** 및 **이면** 지역 세부 도로명 별 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매가격  
**한남대로 18길/20길** 연도별 3.3m<sup>2</sup>당 평균 매매가와 전년대비 증감액/증감률

- **빌딩 매입 · 매각 컨설팅**
  - 매입·매각 컨설팅
  - Project Financing Brokerage
- **투자자문**
  - 부동산시장 분석      - 투자 사업성 분석
  - 부동산 개발 컨설팅 - 부동산 금융 컨설팅
- **임대차 & 리테일 서비스**
- **자산관리 서비스**
  - Property Management
  - Leasing Management
  - Facilities Management
- **벨루에이션 서비스**
  - 현재의 문제점 파악                      - 지역분석 및 시장조사
  - 마케팅(리모델링/MD개편)전략      - 가치상승

**가치를 아는 사람들을 위한, 가치를 아는 사람들의 선택.**  
**전문성과 신뢰를 바탕으로 최상의 부동산서비스를 추구합니다.**

## 리포트 문의



▶ 문소임 수석연구원 | 02.512.8277 (soim007@naver.com)  
 ▶ [www.rkasset.co.kr](http://www.rkasset.co.kr) | FAX. 02.512.7377



Realty Korea Co., Ltd  
8F Baegang Bldg, 666-11 Shinsa-dong, Gangnam-Gu, Seoul, Korea  
Tel : 02.512.8277  
Fax : 02.512.7377  
[www.rkasset.co.kr](http://www.rkasset.co.kr)

\* 본 리포트의 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나 당사는 본문에 수록된 일체의 내용에 대해 정확성 및 완전성을 보장할 수 없으며, 어떠한 경우에도 그 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없음을 알려드립니다. 최종 의사결정은 투자자의 판단에 달려 있음을 알려 드립니다.